

Информация, подлежащая раскрытию до заключения договора ипотечного кредита,
в соответствии со Стандартом защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков

I. Основные понятия, используемые термины и сокращения

Наименование Кредитора(Банка), место нахождения постоянно действующего исполнительного органа, контактный телефон, по которому осуществляется связь с кредитором, официальный сайт, номер лицензии на осуществление банковских операций	«Азиатско-Тихоокеанский Банк» (Акционерное общество). Универсальная лицензия ЦБ РФ № 1810, ОГРН 1022800000079, ИНН 2801023444, БИК 041012765, кор. Счет № 30101810300000000765 в Отделении Благовещенск. Местонахождение Банка и место нахождения его постоянно действующего исполнительного органа: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, дом 225. Контактный тел.: 8 800 775 8888 (звонок по России бесплатный). Сайт Банка в сети Интернет: www.atb.su
График платежей (График)	график погашения Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом по Договору потребительского кредитования между Сторонами. График содержит также информационный расчет иных платежей Заемщика, указанных в частях 3 и 4 статьи 6 Закона № 353-ФЗ
Договор приобретения Недвижимого имущества (Договор приобретения)	договор, на основании которого приобретается Недвижимое имущество (в том числе договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве)
Договор/Кредитный договор	кредитный договор, который заключен с физическим(ими) лицом(-ами) в целях, не связанных с осуществлением им(и) предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика(-ов) по которому обеспечены ипотекой, на основании которого Банком Заемщику предоставляется Кредит. Договор заключается между Заемщиком (-ами) и Банком
Ежемесячный платеж (далее - ЕП)	ежемесячный аннуитетный платеж в соответствии с Графиком платежей, включающий сумму по возврату Кредита (Остаток основного долга и начисленные в соответствии с условиями Договора проценты за пользование Кредитом). Последний платеж является корректирующим и может отличаться от предыдущих. Размер ЕП и сроки его уплаты указываются в Графике платежей
Заемщик/Созаемщик (Заемщик)	Физическое лицо, обратившееся в Банк с намерением получить, получающее или получившее Кредит по Договору потребительского кредитования на цели, не связанные с предпринимательской деятельностью и заключившее с Банком Договор потребительского кредитования. Если Договор заключен с несколькими заемщиками, являющихся солидарными должниками, под Заемщиком также понимается солидарный заемщик по Договору – Созаемщик (лицо, совместно с Заемщиком обратившееся в Банк и получившее Кредит по Договору. Созаемщик имеет равные права и обязанности с Заемщиком, в том числе несет солидарную ответственность перед Банком по погашению Кредита)
Закладная	именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Недвижимого имущества
Залогодатель	собственник (все собственники) Недвижимого имущества, предоставляющие Банку в залог в качестве обеспечения исполнения своих обязательств по Договору Недвижимое имущество

Кредит	потребительский кредит, т.е. денежные средства, предоставляемые Заемщику Банком на основе возвратности, платности, срочности, обеспеченности в размере и на условиях, предусмотренных Договором потребительского кредитования, в том числе с использованием Электронных средств платежа, в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности
Мобильный банк «АТБ банк» (Мобильный банк)	сервис Банка, позволяющий осуществлять взаимодействие Банка и Клиента, включая обмен юридически значимой информацией, документами и совершение Операций, через специальное мобильное приложение, устанавливаемое на Мобильное устройство, имеющее доступ в интернет. Для выполнения Операций Клиенту необходимо установить (скачать) мобильное приложение (клиентскую часть программного обеспечения) на Мобильное устройство Клиента
Недвижимое имущество	имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования), обеспечивающее исполнение обязательств по Договору и (или) Закладной, залог которого возникает на основании Закона от 16.07.1988 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона) или на основании договора об ипотеке (ипотека в силу договора)
Подразделения Банка	все подразделения Банка, осуществляющие обслуживание физических лиц, включая дополнительные офисы
Сайт Банка	зарегистрированный Сайт по адресу https://www.atb.su , который является официальным информационным ресурсом общего пользования. Доступ к информационным ресурсам Сайта предоставляется через сеть интернет без ограничения
Справедливая (рыночная) стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой Предмет ипотеки может быть отчужден в разумно короткий срок, не превышающий 365 календарных дней, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Стандарт	Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков (согласованный Банком России, утвержденный Комитетом по стандартам деятельности кредитных организаций, протокол № 4 от 23.09.2024)

Иные термины, используемые в настоящем документе, применяются в значении, указанном в Универсальном договоре банковского обслуживания физических лиц «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО), размещенном на сайте Банка в сети Интернет по адресу www.atb.su и подразделениях Банка.

II. В соответствии со Стандартом Банк информирует Вас (далее Вы / Заемщик) о следующем:

1	Сведения о возможной разнице между ценой приобретения за счет ипотечного кредита Недвижимого имущества и его справедливой стоимостью в случаях, перечисленных в пункте 5.3 статьи 5 Стандарта, а также о рисках, связанных с невозможностью отчуждения Недвижимого имущества по цене приобретения в указанных случаях приобретения его по стоимости выше справедливой	1.1) Возможно возникновение разницы между ценой приобретения Недвижимого имущества за счет Кредита и его Справедливой (рыночной) стоимостью в случаях, если: оплата по Договору приобретения осуществляется с рассрочкой на период более одного года; покупатель получает в связи с приобретением предмета ипотеки материальную выгоду от продавца, Банка, или иных лиц, указанную в п. 1.2 настоящего пункта, либо денежные
---	---	--

		<p>средства целевого характера, направленные Заемщиком на приобретение предмета ипотеки, получены им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации-работодателя.</p> <p>Также возникает риск, связанный с невозможностью отчуждения Недвижимого имущества по цене приобретения в указанных выше в настоящем пункте случаях приобретения его по стоимости выше Справедливой стоимости.</p> <p>1.2) Банк не признает в качестве взноса за счет собственных средств Заемщика сумму материальной выгоды, полученной Заемщиком от продавца (застройщика), Банка (как кредитной организации, выдающей ипотечный кредит), или иных лиц в связи с приобретением предмета ипотеки, и являющейся частью условий сделки по приобретению предмета ипотеки (например, возврат денежных средств в виде кэш-бэка), а также суммы иных кредитов, выданных Банком и использованных на приобретение того же предмета ипотеки.</p> <p>1.2.1) Правило п.1.2 настоящего пункта не распространяется на денежные средства целевого характера, направленные Заемщиком на приобретение предмета ипотеки, полученные им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации-работодателя.</p> <p>1.3) Вне зависимости от того, выступает ли Банк кредитором по договору ипотечного кредита или нет, он не участвует в получении Заемщиком материальной выгоды, указанной в пункте 1.2 настоящего пункта, за исключением осуществления операций зачисления поступивших на счет Заемщика от застройщика или третьих лиц денежных средств.</p>
2	<p>Информация об условиях стимулирующих бонусных программ, предлагаемых при предоставлении ипотечного кредита самим Банком или при его посредничестве, которыми предусматривается предоставление Заемщикам дополнительных материальных благ (бонусов), мотивирующих к приобретению предмета ипотеки, условия которых могут прямо либо косвенно оказывать влияние на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита</p>	<p>Бонусные программы отсутствуют.</p>
3	<p>Информация о возможности использования государственных жилищных программ, предоставляемых Банком</p>	<p>Банк предоставляет кредиты на приобретение (строительство) жилья, в отношении которых реализованы меры государственной поддержки, а именно:</p> <p>а) «Семейная ипотека»;</p> <p>б) «Дальневосточная и Арктическая ипотека».</p> <p>С подробными условиями можно ознакомиться на Сайте Банка (https://www.atb.su/kredit/ipoteka/#/), а также в Подразделениях Банка. Клиент имеет возможность воспользоваться государственными жилищными программами, предоставляемыми Банком, при соблюдении их условий/соответствии их условиям.</p>
4	<p>Информация о порядке действий Заемщика по внесению изменений в кредитную и обеспечительную документацию (при необходимости), о необходимости страхования предмета ипотеки после завершения строительства и оформления права собственности на предмет ипотеки в качестве объекта недвижимости</p>	<p>После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в котором находится Недвижимое имущество, Заемщик обязан:</p> <p>а) в срок не позднее 5 рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации документа о передаче законченного строительством Недвижимого имущества:</p> <p>- предоставить в Банк копию этого документа;</p>

	<p>(если Кредит предоставлялся на цели приобретения находящегося на этапе строительства предмета ипотеки либо имущественных прав, являющихся предметом ипотеки, на объект, находящийся на этапе строительства)</p>	<p>- произвести оценку Недвижимого имущества у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Банка, за исключением случая, когда до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, рыночная стоимость Недвижимого имущества была определена независимым оценщиком, удовлетворяющим требованиям Банка, с учетом допущения о завершении строительства объекта на дату проведения оценки. Заемщик самостоятельно несет расходы по проведению оценки Недвижимого имущества в соответствии с тарифами оценочной компании;</p> <p>- передать в орган регистрации прав необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Недвижимое имущество и ипотеки Недвижимого имущества в пользу Банка (предварительно уведомив об этом Банк);</p> <p>- осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Недвижимое имущество по составленной Банком форме и выдачи ее Банку органом регистрации прав;</p> <p>b) предоставить Банку в течение 6 рабочих дней после регистрации права собственности на Недвижимое имущество подлинные экземпляры договора (полиса) Имущественного страхования Недвижимого имущества и оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии в соответствии с условиями такого договора (полиса) страхования, если данная обязанность будет предусмотрена Договором.</p>
5	<p>Информация о действиях заемщика в случае ухудшения его финансового положения</p>	<p>В случае ухудшения Вашего финансового положения, Вы вправе обратиться в Банк для рассмотрения возможности урегулирования задолженности по Договору и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки (Недвижимое имущество), как в рамках собственных кредитных тарифных планов Банка, так и в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставляющим такое право (ст. 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»). Также условия для предоставления льготного периода установлены Федеральным законом от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»(в рамках данного закона подтверждать ухудшение финансового положения не нужно).</p> <p>Для этого Вам необходимо направить Банку Требование о предоставлении льготного периода и документы, определённые вышеуказанными Федеральными законами.</p> <p>С условиями, при наступлении которых у Заемщика возникает право на предоставление кредитных каникул (льготного периода) в рамках Федерального закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" Заемщик может ознакомиться, в том числе на сайте Банка https://www.atb.su/customer-care-service/.</p> <p>Информация о действующих в Банке собственных программах реструктуризации (изменение условий кредита) размещается на Сайте Банка https://www.atb.su/kredit/rest/ и в Подразделениях Банка. Реструктуризация возможна по собственным кредитным тарифным планам Банка при достижении договоренности между Банком и Заемщиком. Для этого Вам необходимо предоставить Банку следующие документы, подтверждающие ухудшение финансового положения, в том числе:</p>

		<p>1) Выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости; и</p> <p>2) Выписку из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения – физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного; и (или)</p> <p>- Справку, подтверждающую факт установления инвалидности и выданную федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы Вам и (или) членам семьи; и (или)</p> <p>- Лист нетрудоспособности, сроком свыше 2-х месяцев (на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством); и (или)</p> <p>- Справку о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога, справку о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах за текущий и предшествующий год, подтверждающую снижение среднемесячного дохода более чем на 30%; и (или)</p> <p>- Свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя (в случае, если количество лиц, находящихся на иждивении Заемщика увеличилось).</p> <p>Оставить обращение, подтверждающие документы можно на Сайте Банка, в Подразделении Банка или в чате Мобильного банка.</p>
6	<p>Информация о риске обращения взыскания на Недвижимое имущество при неисполнении обязательств по Договору</p>	<p>В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств в соответствии с условиями Договора, Банк может взыскать не уплаченные вовремя денежные суммы за счет заложенного в ипотеку Банку Недвижимого имущества (то есть обратить взыскание на заложенное имущество). В этом случае у граждан, проживающих в ипотечном жилье, прекращается право пользования жилым помещением.</p> <p>Взыскание на Недвижимое имущество может быть обращено если сумма или срок просрочки значительны (5% и более от стоимости Недвижимого имущества, 3 месяца и более просрочки). При систематическом (более 3 раз в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке) нарушении сроков внесения периодических платежей за Кредит обращение взыскания на Недвижимое имущество допускается даже при незначительности суммы и срока каждой просрочки, иное может быть предусмотрено Договором.</p> <p>В случаях, предусмотренных статьями 12, 35, 39, 41, 46, 50 и 72 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" либо другим федеральным законом, Банк вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства. Продажа Недвижимого имущества, на которое обращено взыскание, осуществляется с торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Этой ситуации можно избежать, если погасить задолженность. Сделать это можно на любом этапе, пока Недвижимое имущество не реализовано.</p>
7	<p>Информация о необходимости Заемщику оценивать свои финансовые возможности по исполнению обязательств по Договору</p>	<p>Прежде чем обращаться за Кредитом, Заемщику необходимо оценить свои потребности в его получении и финансовые возможности по исполнению обязательств по Договору.</p>

Необходимо понимать, что в течение всего срока Договора Недвижимое имущество будет находиться в залоге у Банка.

Получение Кредита предполагает обязанность вернуть в установленные Договором сроки основную сумму долга (сумму, которая была получена от Банка), а также уплатить проценты за пользование Кредитом.

Перед заключением Кредитного договора, Вам необходимо изучить информацию о Кредите, условиях его предоставления, погашения, а также оценить финансовые возможности по его своевременному обслуживанию (погашению), то есть какую сумму денежных средств исходя из Вашего бюджета Вы реально можете направить на уплату всех причитающихся платежей по Кредиту, особенно если погашение Кредита предполагается за счет доходов только одного члена семьи.

Оцените размер Ежемесячного платежа по Кредиту, рассчитанный Банком. Далее посчитайте свои обязательные ежемесячные расходы: ЖКХ, платежи по другим кредитам, расходы на питание, интернет, мобильную связь, оплату содержания автомобиля, медицинские услуги и расходы на детей и иных лиц, находящихся у вас на иждивении. Сложив все суммы своих расходов, включая предстоящий платеж по Кредиту, Вы будете понимать, насколько корректно и своевременно сможете осуществлять платежи по полученному Кредиту. Помните, что ипотечный кредит является длительным кредитным обязательством, в течение срока которого в Вашей жизни могут происходить различные события, требующие дополнительных расходов.

Важным фактором, на который Банк рекомендует обратить внимание является создание Вами резерва на случай непредвиденных обстоятельств, например, потери работы или временной утраты трудоспособности. Для исключения событий, при которых Вы не сможете осуществлять Ежемесячные платежи по Кредиту мы рекомендуем Вам создать отдельный резервный счет, на котором Вы можете аккумулировать средства в размере нескольких Ежемесячных платежей. Как правило, сумма в объеме трех платежей позволяет закрыть все возможные риски, связанные с изменениями в жизни и позволяет адаптироваться к новым обстоятельствам (пройти лечение или найти новую работу). В качестве резервного счета возможно использовать счет вклада. Сумма на вкладе будет увеличиваться в соответствии с условиями договора вклада и застрахована в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ

"О страховании вкладов в банках Российской Федерации". Принимая во внимание все изложенные факторы, Вы сможете правильно распределить свой бюджет и выплатить Кредит вовремя и без просрочек.